



COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Laudo de Avaliação – autos 14859-46.2024.8.16.0038

Nos moldes do Provimento 316/2022, Capítulo III, Seção IX CNFJ

○ Avaliador Judicial deste Foro Regional de Fazenda Rio Grande, em atendimento ao termo de vistas de mov. 6 destes autos de Carta Precatória nº14859-46.2024.8.16.0038 em que é promovente [REDACTED] dentro dos autos principais 4693-83.2012.8.16.0002, em que é deprecante 2ª Vara de Família de Curitiba – PR e Deprecado este Foro Regional de Fazenda Rio Grande.

6	13/12/2024 17:50:57	REMETIDOS OS AUTOS PARA CONTADOR Contador Judicial da Comarca - Fazenda Rio Grande - AVALIAÇÃO - Sem Prazo	Luisa Eduarda Escribano Fernandez Estagiária
---	---------------------	---	---

Realizei diligência judicial no dia 19.02.2025 ± 9:19h, às expensas deste avaliador, até o endereço Rua São Miguel, nº 747, Bairro Santa Terezinha, nesta cidade e sede do Foro Regional de Fazenda Rio Grande, posicionamento geográfico do condomínio: S 25°39'30,950" W 49°19'40,844" WGS84, sendo aí procedi a avaliação do imóvel sob matrícula 35.296 do Registro de Imóvel de São José dos Pinhais, como declarado no objeto da presente Carta Precatória e documento juntado no mov. 1.7/fls.08 destes autos, conforme cópia do objeto presente na capa desta precatória, cópias na sequência:

1/8

Position: Lat/Lon (WGS84)
**25°39'30.950" S
49°19'40.844" W**

DEPRECADO:	O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a)., MM. Juiz(a) de Direito do(a) VARA DE FAMILIA E SUCESSÕES DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
ORIGEM:	Autos de EXECUÇÃO DE ALIMENTOS (1112) registrado sob o número 0004693-83.2012.8.16.0002, autuado em 09 de [REDACTED] da ação R [REDACTED]
OBJETO:	Proceda o(a) AVALIAÇÃO do imóvel penhorado a seq. 379.1 (quota parte (50% dos imóveis de Matrículas nº 35.295 e 35.296 da 1ª Circunscrição de São José dos Pinhais pertencente ao executado, Sr. Marcos Alberto Gemin, mantendo o mesmo como depositário dos bens), tudo conforme cópias que seguem em anexo.
DEPRECA:	A Vossa Excelência as diligências necessárias no sentido de determinar (o)a AVALIAÇÃO do imóvel.

Realizei diligência anterior, também às expensas deste servidor, ao setor de Urbanismo da Prefeitura desta cidade, sendo fornecida confirmação de endereço do imóvel descrito no referido registro 35.296 do Registro de Imóvel de São José dos Pinhais, acostado ao mov. 1.7 desta precatória e descrito como lote 13 (treze) da quadra 07 (sete) da Planta Jardim Brilhante que indica o endereço: Rua São Miguel, nº 747, Bairro Santa Terezinha, nesta cidade de Fazenda Rio Grande, conforme cópias:





COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

PROJUDI - Processo: 0014859-46.2024.8.16.0038 - Ref. mov. 1.7 - Assinado digitalmente por Carlos Eduardo Panucker e Silva:66124735920
10/12/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: Matrícula 35296



REGISTRO DE IMÓVEIS
N.º DE REGISTRAÇÃO - S. J. 009 FINEAS - PI
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1486 - FONE 069.070
TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
C.P.F. 002447732-18

REGISTRO GERAL

FICHA
01

MATRÍCULA N.º 35.296

RUBRICA

IMÓVEL:- O lote de terreno sob nº.13 (treze) da quadra nº.07 (sete), da Planta JARDIM BRILHANTE, situada no lugar denominado Fazenda Rio Grande, Município de Mandirituba, desta Comarca, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Nove; por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote nº.14; pelo lado esquerdo, com o lote nº.12; tendo 12,00/ metros de largura na linha de fundos, onde confronta com o lote nº.08, todos da mesma quadra e planta, perfazendo uma área total de 360,00 m2., sem benfeitorias.- OBS. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 356, item 33.1, Capítulo XV, de 02-08-1984 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento.- **PROPRIETÁRIA:** = CONSTRUTORA VICKY LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na cidade de Maringá-Pr., à Avenida XV de Novembro nº.678, inscrita no CGC/ME 75.317.206/0001-49 e com contrato social arquivado na Junta Comercial deste Estado sob nº. 148.603 em 09-01-1974.- **TÍTULO AQUISITIVO:**- Registrado neste Cartório sob nº.1 da Matrícula 14.593, do livro 2, em data de 29-10-1980.- São José dos Pinhais, 18 de Março de 1987.- O Oficial.

R.1-35.296:- Pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do 8º Tabelião de Curitiba, em data de 05 de Janeiro de 1986, às fls.232, do livro 277-N, a Construtora Vicky Ltda., já qualificada e devidamente representada, VENDE o imóvel objeto desta matrícula, ao Sr. **MARCOS ALBERTO GEMIN**, brasileiro, bancário, casado com a Sra. Cleri Rodrigues Gemin, sob o regime de comunhão universal de bens, portador da CI.3.038.349-4, inscrito no CPF/MP 462.513.919-87, residente e domiciliado em Curitiba-Pr., à Rua Irmã Flávia Borlet nº.102, Vila Hauer, pela quantia de Cz\$-5.200,00 sem condições.- Certidão Negativa de Débito-CMD sob nº.207.955, expedida pelo IAPAS em nome da firma vendedora.- OBS. O imposto inter-vivos foi pago sobre a avaliação de Cz\$-9.000,00, conforme talão nº.1.302/86, datado de 22-12-1986.- São José dos Pinhais, 18 de Março de 1987. Oficial.

AV.2-35.296 - Protocolo 233.745 de 20/10/2021 - **INDISPONIBILIDADE** - Nos termos das Ordens de Indisponibilidade, protocolos nº 202110.0417.01789217-IA-020 e 202110.0417.01789248-IA-090, datados de 26/08/2021 expedidos pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraídos dos Autos nº 00046938320128160002 da 2ª Vara de Família e Sucessões, Curitiba-PR, aqui arquivadas, faço constar que fica **indisponível o imóvel desta matrícula de propriedade de MARCOS ALBERTO GEMIN**. Emol.: Deverão ser incluídos na conta gemi do processo (Artigo 491, § 2º, Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 01 de novembro de 2021. Oficial.- (JA) 11233.61qPLzJzV-4cmVj.ejufj



1º Serviço Registro Imobiliário CERTIFICADO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. A partir de Dezembro/87 o imóvel passou a pertencer a 2ª Circunscrição Imobiliária desta Comarca. São José dos Pinhais, 06 de dezembro de 2021. 14:19:09h

SEGUIE NO VERSO

SAEC 35.296
MATRÍCULA Nº 35.296
www.registroimobiliario.org.br
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi do TJ/PR/0E
Validação do documento em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/-/abrir_documento?processo=00046938320128160002

Para verificar a autenticidade, acesse o link: https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/-/abrir_documento?processo=00046938320128160002

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJ/PR/0E
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/-/abrir_documento?processo=00046938320128160002



COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

19/02/2025, 08:59

Confirmação de Endereço

PREFEITURA DE
**FAZENDA
RIO GRANDE**

Confirmação de Endereço

Informamos que o imóvel abaixo descrito, está localizado no Município de Fazenda Rio Grande, conforme Lei Estadual 7521 de 16 de novembro de 1981:

Endereço: Rua São Miguel, 747;

Bairro: Santa Terezinha

Lote: 13

Quadra: 07

Loteamento: Jardim Brilhante

Condomínio: ---

Unidade: ---

Pavimento: ---

Bloco: ---

Inscrição Imobiliária: 041.003.0292.001

Observação:

Chave de Validação: 7L8oOcHt3gl-IIo9cvn50uA

COPEL: Avenida Nossa Senhora Aparecida, 311 - Santa Terezinha

SANEPAR: Avenida Paraná, 1408, Loja 60 - Centro

Secretaria Municipal de Urbanismo – Rua Jacarandá, 300 – Bairro Centro – WhatsApp: (41) 9-9979-0387

[Voltar para a Página Inicial](#)

192.168.0.100:5000/submit

1/1

3/8





COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS



4/8

Duas primeiras fotos acima tiradas no dia 19.02.2025 ± 9:19h. Duas outras fotos, obtidas no sistema Google Earth.

Descrição do imóvel, conforme Provimento 316/2022, Capítulo III, Seção IX CNFJ

Conforme descrição contida no mov.1.7, a matrícula nº 35.296 possui um terreno identificado como lote 13 (treze) da quadra 07 (sete) da Planta Jardim Brillhante, possuindo 12,00 m de frente para a rua, 30,00 m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito, de quem, olha a partir da rua frontal, com o lote 14; pelo lado esquerdo, com o lote 12, tendo 12m de largura na linha de fundos, onde confronta com o lote 08, perfazendo uma área total de 360 m².

Lote de meio de quadra, com nível do solo, visto a partir do lado externo do terreno, aparenta estar plano e próximo ao nível da rua frontal.

Observou-se que o eixo longitudinal do terreno, direcionado no sentido NW-SE é perpendicular à rua frontal.

Possui aproximadamente 49% do terreno ocupado por benfeitorias adiante descritas.

A rua frontal possui asfalto, bocas de lobo, para escoamento da água pluvial, cabos de energia de baixa tensão e passeio frontal para pedestres com calçamento.

Nas proximidades existe comércio de média densidade, com escola, supermercados e farmácias, entre outros comércios.

O imóvel se destaca pela tipicidade da maior parte de suas edificações voltadas à moradia, com exceção da pequena estrutura na frente do terreno, que é aparentemente voltada ao comércio.



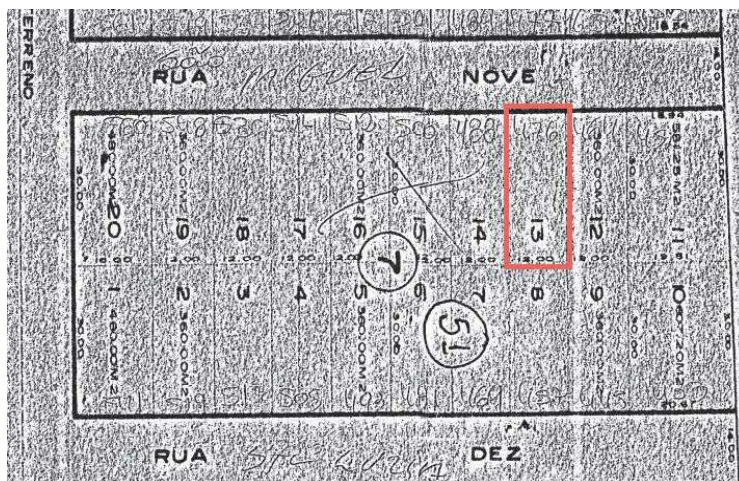


COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

O entorno é composto por casas de padrão simples a bom padrão, mas eminentemente destinadas a moradia.

Conforme informado verbalmente no setor de urbanismo da prefeitura da cidade, aparentemente o imóvel possui nome do proprietário diferente ao do promovido, desta forma, realizei a avaliação judicial do lado externo do imóvel no local indicado na Confirmação de Endereço fornecida pela Prefeitura de Fazenda Rio Grande (página 03 deste laudo).

Salvo melhor juízo, consultando a planta do loteamento Jardim Brilhante, o lote 13 da quadra 7 do loteamento Jardim Brilhante está distante aproximadamente 88m a partir da esquina da Rua São Miguel com a Avenida Santa Mônica, coincidindo com o local indicado pela Confirmação de Endereço fornecida pela prefeitura desta cidade (foto abaixo).



5/8

Na parte mais próxima do passeio frontal, existe uma edificação em alvenaria, com aproximadamente 30m², com número predial 747. Possui porta de rolar vertical do tipo comercial, com toldo verde na frente da edificação. Aparentemente possui características comumente observadas na cidade, quando destinadas ao comércio. Está coberta com telhas em fibrocimento.

Na parte central do terreno existe uma edificação mista, (parte em alvenaria e parte em madeira), com aproximadamente 90 m², estando coberta com telhas em fibrocimento. O oitão do telhado foi construído em madeira.

Nos fundos do terreno existe outra benfeitoria com aproximadamente 50 m², aparentemente de padrão misto e coberta com telhas em fibrocimento.

Todas as edificações aparentemente são de padrão mediano a simples, com idade aparente de 40 anos de idade e estão, a princípio, em médio estado de conservação.

Avalio pelo valor aproximado e comparativo 50% do imóvel pela cifra de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)

Método (Provimento 316/2022): Comparativo de Mercado de compra e venda de imóveis¹
Avaliação pelo lado externo, visto que não foi possível entrar no imóvel.

Pesquisa (Provimento 316/2022): Casa 62 m² Rua São Miguel, FRG R\$ 342.000,00 (R\$ 5.516,13 por m²) Viva Real.com ref.2753649193 consulta 19.02.25±13.05h; Casa 78 m² Rua São Miguel, 783, FRG

¹ FIKER, José Eng. **Avaliação de Imóveis**. 5ª ed.





COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

por R\$ 450.000 (R\$ 5.769,23 por m²) - Viva Real ref. 2771906730 consulta 19.02.25 ± 13.10h; Casa 86m² Rua São Miguel, 540, FRG, por R\$ 420.000,00 (R\$ 4.883,72 por m²) - Viva Real ref.2694987629 consulta 19.02.25 13.14h; Casa 140 m² terreno 280m² Nações, FRG R\$ 462.000,00 (R\$ 3.300,00 por m²) ImovelWeb.com ref.CA0031 consulta 19.02.25 13.23h;Tereno 360m² Rua Tocantins, 10 Bairro Estados FRG R\$ 220.000,00 (R\$ 611,11 por m²) Chaves na mão.com ref.TE0208 consulta 19.02.25 13.27h; Casa em terreno 480 m² Rua Xingu, 746, Pioneiros FRG R\$ 420.000,00 (R\$ 875,00 por m² de terreno) ImovelWeb.com ref. TE6203 consulta 19.02.25 13.39h; Duas (02) casas em alvenaria terreno 360m² Trv. Cuba, 141 Nações FRG R\$ 397.000,00 (R\$ 1.102,77 por m² de terreno) Chaves na mão.com ref. 560251032-29 consulta 19.02.25 13.42h; Casa 50m² terreno 180 m² Bairro Nações FRG R\$ 170.000,00 (R\$ 3.400,00 por m²) Chaves na mão.com ref. MFB14 consulta 19.02.25 13.49h; Casa 58m² terreno 121 m² R. Etiópia 367, Nações FRG R\$ 249.000,00 (R\$ 4.293,10 por m²)Chaves na mão.com ref. 3979 consulta 19.02.25 14.01h.



Visualizado

[Casa para comprar](#)

Santa Terezinha, Fazenda Rio Grande
Rua São Miguel

62 m² 2 3 1

R\$ 342.000




Visualizado

[Casa para comprar](#)

Santa Terezinha, Fazenda Rio Grande
Rua São Miguel

78 m² 3 1 1

R\$ 450.000



[Casa para comprar](#)

Santa Terezinha, Fazenda Rio Grande
Rua São Miguel


86 m² 3 2 1

R\$ 420.000
Preço abaixo da mercado





COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS



Venda
R\$ 220.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

Ver parcelas

Rua Tocantins, 10, Estados, Fazenda Rio Grande/PR

Terreno à venda, 360 m² por R\$ 220.000,00 - Estados - Fazenda Rio Grande/PR



VISTO

R\$ 462.000 140m² 4 4 1

Casa com 4 dormitórios à venda, 140 m²...
Casa de alvenaria, com 04 quartos, send...

Rua Iugoslávia, 222
Nações, Fazenda Rio Gran...

Contatar




VISTO

R\$ 420.000 480m²

para venda, TE6203
Excelente opção de terreno plano com 480...

Rua Rio Xingu, 746
Pioneiros, Fazenda Rio Grand...

Contatar




Venda
R\$ 397.000

Condomínio: Não informado
IPTU: R\$ 479

Ver parcelas

Travessa Cuba, 141, Nações, Fazenda Rio Grande/PR



Venda
R\$ 170.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

Ver parcelas

Endereço Indisponível
Nações, Fazenda Rio Grande/PR



Venda
R\$ 249.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

Ver parcelas

Rua Etiópia 367, Nações, Fazenda Rio Grande/PR

Casa Padrão com Terreno - OPORTUNIDADE

Área útil total: 58m² / 121m²
Quartos: 3
Garagens: 1
Banheiros: 1





COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA
FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE - PR
OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS

Custas Regimentais pela Serventia, conforme Tabela Judicial XVII da CGJ-PR vigente. Uma condução conforme Instrução Normativa vigente. Total conforme site do TJPR para pagamento conforme determinação do M.M. Juiz de Direito em virtude da gratuidade deferida.

Guias	
Receita	Valor R\$
Avaliação de bens imóveis (1º bem)	R\$ 437,66
Despesas de Condução dos Avaliadores Judiciais (1º Imóvel)	R\$ 45,65
TOTAL	R\$ 483,31

Boleto 1

Campos da Receita

VALOR DO BEM IMÓVEL 1º: 160.000,00

DISTÂNCIA DO CUMPRIMENTO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1º: Até 30 Km da Sede do Fórum

Fazenda Rio Grande, 19 de fevereiro de 2025

Marcos Vinicius Troiano
Avaliador Judicial e anexos

Com atraso visto ao acúmulo involuntário de serviço, suspensão dos prazos final de 2024 e férias deste servidor.

